REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18043/2020 **ACJC/457/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 13 AVRIL 2021

Entre

Madame A_____ domiciliée _____ [ZG] et **Monsieur B_____**, domicilié _____ (GE), recourants contre un jugement rendu par la 27ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 4 janvier 2021, comparant tous deux par Me Romain JORDAN, avocat, Merkt & Associés, rue Général-Dufour 15, case postale 5556, 1211 Genève 11, en l'Etude duquel ils font élection de domicile,

et

C_____ SA, p.n. M. E_____, administrateur, _____ [GE], intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23.04.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/7/2021 du 4 janvier 2021, reçu par les parties le 5 janvier 2021, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire des oppositions formées par A_____ et B_____ aux commandements de payer, poursuites n° 1_____ et n° 2_____, à concurrence de 31'080 fr., avec intérêts à 5% dès le 1er septembre 2019 (ch. 1 du dispositif), a arrêté les frais judiciaires à 500 fr., a condamné solidairement A_____ et B_____ à verser ce montant à C_____ SA (ch. 2) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).

B. **a.** Le 15 janvier 2021, A_____ et B_____ ont formé recours contre ce jugement concluant principalement à ce que la Cour l'annule et déboute C_____ SA de toutes ses conclusions. Subsidiairement, ils ont conclu à ce que la Cour annule le chiffre 2 du dispositif du jugement querellé et mette à leur charge 300 fr. au titre de frais judiciaires de première instance, le tout avec suite de frais et dépens.

b. Le 31 janvier 2021, C_____ SA a conclu à la confirmation du jugement querellé avec suite de frais et dépens.

Elle a produit des pièces nouvelles.

c. A_____ et B_____ ont répliqué, persistant dans leurs conclusions.

d. C_____ SA a dupliqué le 26 février 2021, persistant dans ses conclusions.

e. A_____ et B_____ ont reçu le 3 mars 2021 la duplique et l'avis de la Cour selon lequel la cause était gardée à juger.

f. Le 16 mars 2021, la Cour a reçu une écriture spontanée de la part de A_____ et de B_____. Cette écriture avait été "anticipée" par courriel non sécurisé du 15 mars 2021.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

a. En date du 12 mars 2019, A_____ et B_____ (locataires), agissant conjointement et solidairement, ont conclu avec C_____ SA (bailleresse) un contrat de bail portant sur un appartement sis [no.] _____, route 3_____ à D_____ (GE), nouvellement construit.

Le loyer mensuel était fixé à 8'080 fr., provision pour chauffage/eau chaude comprise.

Par contrat du même jour, les locataires ont également pris à bail deux box doubles au sous-sol de l'immeuble, pour un loyer mensuel de 800 fr.

b. Par avenants du 30 avril 2019, l'entrée en vigueur des contrats de bail pour l'appartement et pour les box a été reportée au 1er juin 2019 et leur échéance au 31 mai 2021.

c. Les locataires ont emménagé le 1er juin 2019.

d. Les locataires allèguent que l'appartement remis à bail était entaché de défauts en ce sens que le store du salon ne fonctionnait pas, que l'insonorisation était insuffisante et que l'accès au parking était entravé.

e.a Par courriel du 25 juillet 2019, E_____, administrateur de C_____ SA, a fait savoir à la régie en charge de la gérance de l'immeuble qu'il avait convenu avec A_____ que, en compensation des nombreux problèmes liés aux travaux sous la responsabilité de [la société] F_____, les loyers de juin et juillet ne seraient pas payés, y compris les garages et que, pour le mois d'août, un demi loyer serait payé sur la totalité, à savoir appartement et box.

Le même jour, A_____ a fait savoir à E_____ qu'elle avait compris qu'elle n'était pas tenue de payer le loyer tant que les travaux n'étaient pas intégralement terminés.

e.b Le 28 juillet 2019, E_____ lui a répondu que l'appartement était tout à fait habitable et que seule une réduction de loyer pour juin et juillet était envisageable, y compris sur les box. Pour août, il proposait que les locataires paient la moitié du loyer. Les charges de copropriété avaient commencé le 1er juillet et il ne pouvait pas continuer à laisser les locataires bénéficier de l'appartement sans encaisser une partie du loyer. Le problème des stores serait prochainement résolu et il attendait un rapport d'acoustique. Le fait que l'appartement soit occupé compliquait les interventions.

Le jour même, A_____ a répondu qu'elle n'était pas disposée à payer de loyer tant que les défauts de l'appartement ne seraient pas résolus, à savoir les travaux en cours, le problème de store et les problèmes d'acoustique.

f. Le 20 septembre 2019, la société G_____ a rendu un rapport concernant l'appartement litigieux duquel il ressort que toutes les valeurs relatives aux bruits aériens sont conformes aux exigences, à l'exception de la porte palière qui présente un défaut d'isolation. Les valeurs d'isolement mesurées aux "bruits solidiens" étaient conformes. Concernant l'isolement au bruit des installations techniques, tout était conforme, à l'exception de l'écoulement du lavabo de la salle de douche de l'appartement voisin, du bruit de fonctionnement de l'ascenseur dans le salon de l'appartement litigieux et de la baignoire et du lavabo de la salle de douche.

g. Il n'est pas contesté que les locataires ont occupé l'appartement jusqu'en décembre 2019. Le bail a été résilié d'un commun accord entre les parties pour fin décembre 2019.

Les locataires ont uniquement versé le loyer du mois de juin 2019 et n'ont pas procédé à la consignation des autres loyers.

h. Les 18 juin et 4 août 2020 respectivement, C_____ SA a fait notifier à A_____ et à B_____ deux commandements de payer, poursuites n° 1_____ et n° 2_____, portant sur la somme de 53'480 fr., avec intérêts à 5% dès le 1er septembre 2019.

Selon la réquisition de poursuite, cette somme comprend les loyers pour la période du 1er juillet au 31 décembre 2019 à hauteur de 48'480 fr. pour l'appartement et de 4'800 fr. pour les box, ainsi que des frais de rappel et de mise en demeure en 200 fr.

Les locataires ont tous deux formé opposition à ces commandements de payer.

i. Le 11 septembre 2020, C_____ SA a requis la mainlevée provisoire des oppositions, en se fondant sur les contrats de bail.

j. Lors de l'audience du Tribunal du 11 décembre 2020, les locataires ont conclu au rejet de la requête. La bailleresse avait renoncé, entre autres, aux loyers de juillet et août 2019, et l'appartement était affecté d'importants défauts.

La bailleresse a persisté dans sa requête, relevant qu'elle avait accepté de renoncer à deux loyers, mais uniquement à la condition que les autres loyers soient payés, ce qui n'avait pas été le cas.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. **1.1** S'agissant d'une procédure de mainlevée, seule la voie du recours est ouverte (art. 319 let. a et 309 let. b ch. 3 CPC). La procédure sommaire s'applique (art. 251 let. a CPC).

Aux termes de l'art. 321 al. 1 et 2 CPC, le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée, pour les décisions prises en procédure sommaire.

En l'espèce le recours est conforme à ces exigences, de sorte qu'il est recevable.

1.2 Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits

(art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par ailleurs que les griefs formulés et motivés par la partie recourante (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème édition, Berne, 2010, n° 2307).

Les maximes des débats et de disposition s'appliquent (art. 55 al. 1, 255 lit. a *a contrario* et 58 al. 1 CPC).

2. Les recourants ont adressé à la Cour une écriture spontanée qui est parvenue à celle-ci le 16 mars 2021, étant précisé que la duplique de leur partie adverse leur était parvenue le 3 mars 2021.

2.1 Le droit d'être entendu garantit notamment au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment. Pour que le droit de réplique soit garanti, il faut que le tribunal laisse un laps de temps suffisant à la partie concernée, entre la remise de la prise de position ou des pièces nouvelles et le prononcé de sa décision, pour qu'elle ait la possibilité de déposer des observations si elle l'estime nécessaire à la défense de ses intérêts. Selon la jurisprudence, le délai d'attente sur lequel doit compter le tribunal ne saurait, en règle générale, être inférieur à dix jours ni supérieur à celui pour recourir. Ce délai d'attente comprend le temps nécessaire au plaideur pour faire parvenir son éventuelle réplique au Tribunal (arrêt du Tribunal fédéral 5D_112/2013 du 15 août 2013 consid. 2.2.3; 5A_750/2016 du 15 novembre 2016 consid. 2.1).

2.2 En l'espèce, l'écriture spontanée des recourants est parvenue au Tribunal plus de dix jours après réception de la duplique de l'intimée, de sorte qu'elle est irrecevable.

Le fait que cette écriture ait été "anticipée" par courriel du 15 mars 2021 est irrelevant, car la signature figurant sur ledit courriel ne respecte pas les exigences prévues par l'art. 130 al. 2 CPC.

En tout état de cause, la prise en compte de ce document n'aurait pas eu d'influence sur l'issue du litige.

3. Les conclusions, allégations de fait et preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 al. 1 CPC).

Les pièces nouvelles produites par l'intimée sont par conséquent irrecevables.

4. Le Tribunal a considéré que le contrat de bail produit par l'intimée valait titre de mainlevée provisoire pour le loyer convenu, à l'exclusion du montant de 200 fr. réclamé à titre de frais. Les recourants n'avaient pas rendu vraisemblable par pièces l'importance et la durée des défauts dont ils se prévalaient, ni leur impact sur la jouissance des locaux loués. La quotité de la réduction de loyer susceptible d'en résulter n'était dès lors pas rendue vraisemblable. L'intimée avait accepté de

renoncer au loyer pour 2,5 mois, box y compris, de sorte que la mainlevée de l'opposition devait être prononcée à concurrence de 31'080 fr., soit 53'480 fr. – 200 fr. – [(2,5 x 8'080 fr. + 800 fr.)].

Les recourants font valoir que le calcul du Tribunal ne tient pas compte du fait que le loyer de juin 2019 avait été payé et que l'intimée avait renoncé aux loyers de juillet et août 2019 ainsi qu'à la moitié de celui de septembre 2019. Ils avaient rendu vraisemblable l'existence des défauts et l'intimée avait accepté de renoncer au loyer jusqu'à réfection de tous les défauts. Le nombre élevé de courriels échangés entre les parties attestait de l'importance des nuisances subies. Ils avaient renoncé à consigner le loyer par "pure élégance". Ils avaient quitté les lieux le 13 décembre 2019 de sorte que le loyer n'était pas dû jusqu'au 31 décembre 2019.

4.1 Selon l'art. 82 al. 1 LP, le créancier dont la poursuite se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire.

Le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP).

Constitue une reconnaissance de dette au sens de cette disposition, en particulier, l'acte sous seing privé, signé par le poursuivi ou son représentant, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et exigible (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1).

Un contrat écrit justifie en principe la mainlevée provisoire de l'opposition pour la somme d'argent incombant au poursuivi lorsque les conditions d'exigibilité de la dette sont établies et, en particulier dans les contrats bilatéraux, lorsque le poursuivant prouve avoir exécuté les prestations dont dépend l'exigibilité (arrêt du Tribunal fédéral 5A_1017/2017 du 12 septembre 2018 consid. 4.1.1).

Le contrat de bail vaut reconnaissance de dette dans la poursuite en recouvrement du loyer et des frais accessoires dûment convenus et chiffrés (arrêt du Tribunal fédéral 5A_833/2017 du 8 mars 2018 consid. 2.2; ABBET/VEUILLET, La mainlevée de l'opposition, 2017, n. 160 ad art. 82 LP).

Les défauts de la chose louée ne peuvent être invoqués par le locataire que s'ils justifient la réduction du loyer (art. 259a al. 1 let. b et 259d CO) ou des dommages-intérêts (art. 259a al. 1 let. c et 259e CO). Le poursuivi doit rendre vraisemblable l'existence des défauts, en principe par titre, ainsi que le montant de sa réclamation. La quotité de la réduction de loyer peut être rendue vraisemblable sur la base des pourcentages établis par la doctrine et la jurisprudence. La mainlevée sera alors prononcée sous déduction de la somme correspondante. Le bailleur poursuivant ne peut en outre pas reprocher au locataire de soulever le

moyen dans la procédure de mainlevée plutôt que de consigner le loyer; une telle consignation n'est en effet pas une condition du droit à la réduction (ABBET/VEUILLET, op. cit., n. 164 ad art. 82 LP).

Le fait qu'un bailleur soit disposé à entendre les doléances de son locataire n'implique pas une reconnaissance de défauts de sa part (arrêt du Tribunal fédéral 5A_833/2017 du 8 mars 2018, consid 3.2).

4.2 En l'espèce, contrairement à ce que font valoir les recourants, le Tribunal a bien tenu compte du fait que l'intimée a accepté de leur accorder une réduction de loyer de deux mois et demi, puisque le montant pour lequel la mainlevée a été accordée a été réduit dans une mesure correspondante (à savoir de 22'200 fr., correspondant à deux mois et demi de loyer).

Il ne ressort pas des courriels échangés par les parties que l'intimée aurait, comme le prétendent les recourants, renoncé à l'intégralité du loyer jusqu'à la réfection des défauts. L'intimée leur a au contraire fait savoir le 28 juillet 2019 que seule une réduction de loyer de 2,5 mois était envisageable, précisant que l'appartement était tout à fait habitable.

Les locataires n'ont par ailleurs pas rendu vraisemblable que les défauts de stores et d'acoustique justifiaient une réduction de loyer de 100% comme ils le soutiennent.

Le rapport de la société G_____ ne fait en effet état que de défauts d'insonorisation mineurs.

Aucune pièce n'a été produite concernant l'ampleur ou la durée du problème de stores dans le salon de sorte que les recourants n'ont pas rendu vraisemblable que ce problème n'avait pas été rapidement réglé, contrairement aux affirmations de l'intimée, ni qu'il justifiait une réduction de loyer supplémentaire.

Aucun élément du dossier ne corrobore par ailleurs les affirmations des recourants selon lesquels l'accès au parking aurait été défectueux.

Le nombre des courriels échangés entre les parties n'est pas suffisant, à lui seul, à rendre vraisemblable la thèse des recourants, ce d'autant plus que ceux-ci n'ont pas produit l'intégralité des courriels en question.

Le fait que l'intimée ait, en janvier 2020, notifié aux recourants un commandement de payer pour un montant différent n'est quant à lui pas pertinent.

Enfin, les recourants n'ont pas rendu vraisemblable que l'intimée avait accepté de les libérer du paiement du loyer dès le 13 décembre 2019, date à laquelle ils affirment avoir quitté les lieux, étant rappelé que l'échéance contractuelle des baux litigieux était fixée au 31 mai 2021.

La date déterminante est ainsi celle de la résiliation d'un commun accord entre les parties à fin décembre 2019.

Compte tenu de ce qui précède, le chiffre 1 du dispositif du jugement querellé doit être confirmé.

5. Les recourants font valoir que c'est à tort que le Tribunal les a condamnés à supporter l'entier des frais de première instance, au motif qu'ils avaient succombé pour l'essentiel, puisque la mainlevée de l'opposition n'a été prononcée qu'à concurrence du 58% du montant réclamé par leur partie adverse. L'intimée soutient quant à elle que le jugement querellé doit être confirmé, dans la mesure où la procédure est due à l'attitude des recourants, qui ont succombé pour l'essentiel.

5.1 Selon l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante.

Lorsqu'aucune des parties n'obtient gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC).

Le Tribunal dispose d'un certain pouvoir d'appréciation dans la répartition des frais. Toutefois, il est arbitraire d'indiquer les répartir selon l'issue de la procédure et de les mettre néanmoins entièrement à la charge d'une partie, alors que l'autre n'a pas eu entièrement gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 5D_229/2011 du 16 avril 2012 consid. 3.2).

5.2 En l'espèce, dans la mesure où les recourants ont succombé dans environ 60% de leurs conclusions de première instance, les frais judiciaires du Tribunal seront mis à leur charge à hauteur de 300 fr., étant précisé que le montant total des frais judiciaires n'est pas contesté.

Le chiffre 2 du dispositif du jugement querellé sera modifié en ce sens.

6. Les recourants, qui succombent pour l'essentiel dans leurs conclusions devant la Cour, puisqu'ils n'obtiennent qu'une réduction des frais judiciaires de 200 fr., seront condamnés aux frais du recours (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires seront fixés à 600 fr. (art. 48 et 61 OELP) et compensés avec l'avance versée par les recourants, acquise à l'Etat de Genève.

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée, qui plaide en personne et qui n'a pas effectué de démarches justifiant leur allocation (art. 95 al. 3 let. c CPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté par A_____ et B_____ contre le jugement JTPI/7/2021 rendu le 4 janvier 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/18043/2020-27 SML.

Au fond :

Annule le chiffre 2 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau sur ce point :

Met les frais judiciaires, arrêtés à 500 fr., et compensés avec l'avance versée, acquise à l'Etat de Genève, solidairement à charge de A_____ et B_____ à raison de 300 fr., le solde étant à la charge de C_____ SA.

Condamne en conséquence A_____ et B_____, pris solidairement, à verser 300 fr. à C_____ SA au titre des frais judiciaires.

Confirme le jugement querellé pour le surplus.

Sur les frais :

Met les frais judiciaires de recours, arrêtés à 600 fr. et compensés avec l'avance versée, acquise à l'Etat de Genève, à la charge de A_____ et de B_____ pris solidairement.

Dit qu'il n'est pas alloué de dépens.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

Le président :	La greffière :
Laurent RIEBEN	Mélanie DE RESENDE PEREIRA

<u>Indication des voies de recours</u> :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.